PUTUSAN
No.1/Pdt.G/2003/PN-Bir

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan negeri Bireuen, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat pertama, dengan Hakim tunggal telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. RAZALI Bin IBRAHIM, Umur 42 Tahun, Pekerjaan Tani, Alamat Desa Meunasah Cut, Kecamatan Peudada, Kabupaten Bireuen sebagai Penggugat I ;

2. IBRAHIM RAOF, Umur 85 Tahun, Pekerjaan Tani, Tempat Tinggal di Desa Meunasah Cut, Kecamatan Peudada, Kabupaten Bireuen sebagai Penggugat II ;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : M ALI AHMAD, SH. Pengacara/Penasehat Hukum, Berkantor dijalan Gajah No.43 Bireuen, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Maret 2003, Nomor. WI.Dc.Ht.04.10-01/2003PN-Bir yang untuk selanjutnya disebut Penggugat

L A W A N.

1. MUHAMMAD Bin SULAIMAN, Umur 45 Tahun, Pekerjaan Tani, Tempat Tinggal di Desa Ikue Alue, Kecamatan Peudada, Kabupaten Bireuen sebagai : TERGUGAT I ;

2. ZULKIFLI Bin SULAIMAN, Umur 55 Tahun, Pekerjaan Tani/Wiraswasta, Tempat Tinggal di Desa Meunasah Blang, Kecamatan Jeumpa, Kabupaten Bireuen sebagai : TERGUGAT II ;

3. TIHAJAR Binti SULAIMAN, Umur 50 Tahun, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (guru), Tempat Tinggal di Desa Ikue Alue, Kecamatan Peudada, Kabupaten Bireuen sebagai : TERGUGAT III ;

4. HALIMAH Bin SULAIMAN, Umur 43 Tahun, Pekerjaan Tani, Tempat Tinggal di Desa Ikue Alue, Kecamatan Peudada, Kabupaten Bireuen sebagai : TERGUGAT IV ;

5. SYARIAH Bin SULAIMAN, Umur 40 Tahun, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Tempat Tinggal di Desa Meunasah Tunong, Kecamatan Peudada, Kabupaten Bireuen sebagai : TERGUGAT V ;

6. FATIMAH Binti M. ALI (ISTRI ALM SULAIMAN), Umur 70 Tahun, Pekerjaan Tani, Tempat Tinggal di Desa Meunasah Tunong, Kecamatan Peudada, Kabupaten Bireuen sebagai untuk selanjutnya disebut tergugat-tergugat. ;

7. M. YUNUS NAFI, Umur 60 Tahun, Pekerjaan Tani, Tempat Tinggal di Desa Mesjid, Kecamatan Peudada, Kabupaten Bireuen sebagai turut Tergugat.

Dalam .....

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : H. ZULKIFLI Bin SULAIMAN dan juga ianya selaku Tergugat II yang beralamat di desa Meunasah Dayah, Kecamatan jeumpa, Kab. Bireuen, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 Juni 2003, No.WI.Dc.Ht.04.10-2/SK/2003.

Pengadilan Negeri tersebut :

Setelah membaca surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bireuen Tanggal 10 Juni 2003. No.I/Pdt.G/2003/PN-Bir, tentang penunjukan Hakim Tunggal untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut :

Setelah membaca surat penetapan Hakim Pengadilan Negeri Bireuen, Tanggal 12 Juni 2003. No.I/Pdt.G/2003/PN-Bir, tentang penetapan hari sidang pada hari Rabu, Tanggal 18 Juni 2003, dalam perkara tersebut :

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berkenaan dengan perkara tersebut :

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak dan saksi-saksi dipersidangan :

Setelah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan dalam perkara ini :

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa penggugat dengan surat Gugatannya tertanggal 5 Mei 2003, yang telah daftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bireuen pada Tanggal 5 Mei 2003, Nomor. I/Pdt.G/2003/PN-Bir, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut.

1. Bahwa Penggugat I (Razali bin Ibrahim) memiliki sepetak tanah hak milik yang terletak di Desa meunasah Alue, Kecamatan Peudada, Kabupaten Bireuen seluas 723 M², yang berbatas sebelah :

   Utara : Jalan Negara Medan-Banda Aceh
   Selatan : Pekarangan Rusmani
   Timur : Jalan Pinto Rimba
   Barat : Pekarangan Rusli

2. Bahwa tanah objek perkara (pada point 1 di atas) adalah milik Ayah Penggugat yaitu Ibrahim Raof (Penggugat 2) pada tanggal 7 Juni 1974 disewakan kepada Ayah Tergugat selama hidup Ayah Tergugat, untuk itu didirikan bangunan kilang padi.
   Bahwa Ayah Tergugat (Sulaiman Yusuf) meninggal Tahun 1999, maka hubungan Hukum sewa menyewa putus, tetapi objek perkara dikuasai dan tidak dikembalikan oleh Tergugat. Oleh karena itu ahli waris dari Alm Sulaiman Yusuf dijadikan Tergugat.
3. Bahwa Tahun 1995 Penggugat 2 menghibahkan objek kepada perkara kepada Penggugat I berdasarkan akta hibah Tanggal 18-9-1995 No.593/316/IX/1995, yang kemudian

Disertifikatkan .....

disertifikatkan yang bernomor 2 tahun 1996 tanggal 23 September 1996, sehingga tanah objek perkara menjadi milik Penggugat I.

4. Bahwa atas objek perkara oleh Tergugat didirikan kios dan bangunan rumah untuk disewakan tanpa izin Penggugat, sehingga hal ini merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa hal ini dilakukan sejak tahun 1982 sampai dengan tahun 2001, yang sewanya tidak dibayar dan diperhitungkan pertahun Rp. 5.000.000 x 9 Tahun = Rp. 45.000.000.oo, adil dan patut dihukum tergugat untuk membayarnya.
5. Bahwa Penggugat tidak memungut sewa lagi sejak tahun 2002 pada Tergugat I karena objek perkara tidak disewakan lagi kepada siapapun sebab hendak dipakai sendiri oleh Penggugat.
6. Bahwa Penggugat mohon diletakkan sita jaminan atas objek perkara, agar tidak dialihkan kepada pihak ketiga dan menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.
7. Menghukum Tergugat untuk segera membayar Dwang Som (Uang Paksa) Rp. 90.000/hari, atas kelalaiannya memenuhi isi putusan Pengadilan.
8. Bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walau ada banding atau kasasi.
9. Menghukum Tergugat dan turut tergugat untuk mematuhi dan mentaati putusan.
10. Mohon putusan yang seadil-adilnya, jika Majelis Hakim berpendapat lain.

MENGADILI:

1. mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan hubungan sewa menyewa objek perkara telah berakhir dengan meninggalnya Ayah Tergugat (Alm. Sulaiman Yusuf).
3. menyatakan objek perkara milik Penggugat I (Razali bin Ibrahim).
4. Menyatakan tindakan Tergugat menyewakan objek perkara adalah perbuatan melawan hukum.
5. Menghukum Tergugat membayar sewa Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah).
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilaksanakan.
7. Menghukum Tergugat membayar Uang Paksa Rp. 90.000 (sembilan puluh ribu rupiah)/hari.
8. Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada banding atau kasasi.
9. Menghukum Tergugat dan turut tergugat untuk membayar biaya perkara.
10. Mohon putusanyang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan tersebut di Penggugat menghadap kuasanya dan Tergugat juga menghadap kuasanya dan ianya juga selaku Tergugat II.

Menimbang .....

Menimbang, bahwa di persidangan telah di usahakan untuk mendamaikan para pihak, akan tetapi tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan diteruskan dengan pembacaan surat Gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat

Menimbang, bahwa atas Gugatan penggugat tersebut, Tergugat dan turut Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 23 juni 2003, yang pada pokoknya berisikan sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT :

DALAM EKSEPSI

- Mengenai subjek hukum .
  - Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak lengkap subjek hukumnya (tidak lengkap Tergugatnya), karena dalam posita gugatannya (Poin no. 4) Penggugat mendalilkan diatas objek perkara oleh Tergugat didirikan kios dan bangunan rumah untuk disewakan tanpa izin Penggugat, yang maksud Penggugat disewakan kepada pihak lain (pihak ketiga) tersebut haruslah ikut digugat dalam perkara ini, tetapi ternyata tidak ikut digugat. Sehingga dengan tidak ikut digugatnya pihak lain (pihak ketiga) atau penyewa kios dan bangunan rumah tersebut, dapatlah dilihat bahwa gugatan Penggugat terdapat cacat hukumnya. Oleh karena itu sudah memenuhi ketentuan hukum bila Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Penggugat tersebut atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard). (Lihat Yurisprudensi MA-RI tanggal 30 September 1972 No.932. K/sip/1971).
  - Bahwa pada Poin no. 1 posita gugatan penggugat mendalilkan tanah objek perkara adalah milik Ayah penggugat I yaitu milik penggugat II (Ibrahim bin Raof). Kalau sekiranya tanah objek perkara milik Penggugat I (Razali bin Ibrahim) maka Penggugat II (Ibrahim nin Raof) tidak berhak sebagai penggugat dan tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan Gugatan ini. Demikian juga sebaliknya bila tanah objek perkara milik Penggugat II (Ibrahim bin Raof), maka Penggugat I (Razali bin Ibrahim) tidak berhak sebagai penggugat dan tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan Gugatan ini. Maka oleh karena itu dapat dinilai bahwa gugatan ini tidak jelas/kabur (Obscuur libel).

- Mengenai Kepemilikan tanah

  Bahwa kalaulah kita melihat secara sekasama dalil gugatan Penggugat pada poin no. 1 dan poin no. 2, dapatlah kita simpulkan adanya dualisme kepemilikan tanah objek perkara sebagaimana tersebut dalam uraian di atas ini. Sehingga menjadikan gugatan Penggugat dalam perkara ini semakin kabur/semakin tidak jelas.

Mengenai .....

- Mengenai batas-batas tanah.

  Bahwa batas-batas tanah objek perkara ini tidak jelas (kabur), dimana batas-batas tanah objek perkara dalam gugatan Penggugat tidak sama atau berbeda dengan batas-batas yang ada dilapangan. Yaitu batas sebelah barat dilapangan ternyata berbatas dengan tanah Halimah bukan dengan tanah Rusli sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut. Oleh karena itu sudah patut dan adil bila Hakim pengadilan negeri Bireuen yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Lihat Yurisprudensi MA-RI tanggal 9 Juli 1973 No. 81 K/Sip/1971.

- Mengenai kasus perkara.

  Bahwa oleh karena dalam poin no. 3 petitum gugatannya Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bireuen untuk menyatakan objek perkara milik Penggugat I (Razali bin Ibrahim) adalah tidak berdasar hukum, karena kasus (pokok persoalan) perkara ini bukanlah sengketa hak milik akan tetapi kasusnya adalah sewa menyewa. Salah satu dari penggugat masih tetap memiliki tanah objek perkara, maka karenanya tuntutan (petitum) poin no. 3 gugatan tersebut tidak perlu diajukan, karena bertentangan dengan kasus (pokok persoalan) perkara ini. Maka sudah sewajarnyalah bila gugatan perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (Lihat Yurisprudensi MA-RI tanggal 18 Maret 1975 No.. 216 K/Sip/1974 dan Yurisprudensi MA-RI tanggal 6 April 1978 No. 1341 K/Sip/1974).

DALAM POKOK PERKARA.

- Bahwa tergugat membantah dengankarena dalil gugatan Penggugat tersebut, kecuali jika tergugat akui secar khusus dalam bantahan/jawaban ini.

- Bahwa dalil gugatan penggugat yang menyatakan hubungan hukum sewa tanah objek perkara putus dengan meninggalnya penyewa (Ayar tergugat) adalah tidak benar. Karena dalam surat keterangan perjanjian sewa menyewa tertanggal 7 Juni 1974 yang isinya pada butir b disebutkan "bahwa pihak kedua (penyewa) boleh menggunakan tanah tersebut sepanjang pihak kedua (penyewa) memerlukannya, atau selama bangunan milik pihak kedua (penyewa) masih berada diatas tanah tersebut. Jadi dalil gugatan penggugat tersebut adalah tidak benar alias bohong.

- Bahwa dalam ketentuan pasal 1575 KUH Perdata (BW) disebutkan ditentukan "bahwa persetujuan sewa menyewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa". Jadi dali gugatan Penggugat tersebut adalah tidak berdasar hukum, sudah sepatutnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima. Yurisprudensi MA-RI No. 239 K/Sip/1968).

Bahwa .....

- Bahwa sebagaimana dalil gugatan penggugat yang menyatakan hubungan hukum sewa tanah objek perkara putus dengan meninggalnya penyewa (Ayar tergugat) tetapi masih hidup yaitu M. Yunus Nafi (turut tergugat), sehingga tidak mempunyai alasan dan tidak berdasar hukum bagi penggugat untuk memutuskan perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati bersama.

- Bahwa sebagaimana dalil gugatan penggugat yang menyatakan tanah objek perkara tetap dikuasai oleh tergugat adalah juga tidak benar, karena yang kami kuasai adalah bangunan yang ada di atas tanah objek perkara. Sedangkan terhadap tanah objek perkara kami kuasai hanya untuk menikmati hak sewanya, bukan dalam arti kata kami kuasai secara kepemilikannya.

- Bahwa dalil gugatan penggugat yang menyatakan tergugat tidak membayar sewa tanah objek perkara sejak tahun 2001 kepada Penggugat adalah tidak benar sama sekali, berarti Penggugat telah membohongi Hakim yang dapat dikatakan ini adalah kebohongan besar diabad ini. Karena berdasarkan surat keterangan sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak pada tanggal 7 Juni 1974 harga sewa tanah objek perkara adalah sejumlah 500 kg (lima ratus kilogram) padi pertahunnnya, dan harga sewa tanah objek perkara tersebut selalu kami bayar (kami lunasi) setiap tahunnya secar penuh, terakhir Penggugat menerima harga sewa dari kami pada tanggal 1 Agustus 2001 (akan kami buktikan). Kecuali tahun 2002 dan tahun 2003 penggugat sendiri yang tidak pernah datang memungut harga sewanya sebagaimana biasanya, padahal kami selalu menunggu kedatangannya seperti biasa sementara harga sewanya telah kami persiapkan dan kami simpan. Jadi dalam setiap keterangan apalagi keterangan dimuka hakim dalam gugatan seperti ini, janganlah kita mengumbar kebohonga-kebohongan, cobalah dengan dalil yang benar yang dapat dipertanggung jawabkan dan dapat dibuktikan.

- Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat yang ingin hendak memakai sendiri tanah objek perkara, adalah merupakan keinginan sepihak yang bertentangan dengan ketentuan Hukum dan Undang-undang. Dalam pasal 1579 KUH Perdata (BW) disebutkan ketentuan "Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan pada waktu membuat perjanjian tersebut". Maka oleh karena itu gugatan seperti ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. (Lihat Yurisprudensi MA-RI tanggal 10 Januari 1957 No. 32 K/Sip/1954.

Bahwa .....

- Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tentang sita jaminan terhadap objek perkara, dan permohonan untuk menghukum tergugat agar membayar dwang som (uang paksa) adalah merupakan tuntutan yang tidak berdasar hukum. Oleh karenanya patut dan adil bila Hakim menyatakan menolak gugatan ini.

- Bahwa secara keseluruhan gugatan penggugat tersebut adalah tidak jelas dan dalil-dalil gugatan tersebut lebih banyak hanya berdasarkan karangan semata, yaitu hanya memuat keinginan sepihak yang tidak mempunyai dasar/alasan hukum.

Berdasarkan pada dalil-dalil/uraian tergugat tersebut diatas, sudah barang tentu tergugat mohon kepada hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari tergugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ataupun setidak-tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard).
- Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
- Mohon putusan demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

JAWABAN TURUT TERGUGAT :

- Bahwa sepanjang saya yang buta hukum ini mengetahui yang mana syarat mutlak untuk menurut seseorang secara perdata didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak, (Lihat Yurisprudensi MA-RI tanggal 13 Desember 1958 No. 4 K/Sip/1958).

  Akan tetapi dalam perkara ini turu tergugat telah dituntut/digugat oleh penggugat kedepan Pengadilan dengan perselisihan hukum apa ?, dimana dan bagaiman bentuk perselisihan hukum antara penggugat denag tergugat.

  Bahwa setelah turut tergugat membaca dengan teliti dan seksama surat gugatan Penggugat tersebut, ternyata tidak terdapat adanya clausula ataupun dalil-dalil yang menyebutkan adanya perselisihan hukum antara penggugat dengan turut Tergugat, sehingga Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat dalam perkara ini sama sekali tidak jelas alias kabur.

- Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut tergugat dalam perkara ini adalah tidak sempurna, karena Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas dan terang apa yang

Di tuntut .....

dituntut dari Turut Tergugat dan juga apa dasar/alasan hukumnya mengajukan gugatan ini terhadap Turut Tergugat. Olek karena itu wajar dan pantas dan sudah memenuhi kriteria hukum dan rasa keadilan, bila hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, (Lihat Yurisprudensi MA-RI tanggal 21 Nopember 1970 No. 492 K/Sip/1970).

- Bahwa mengenai tanah objek perkara dalam perkara ini saya sebagai salah seorang dari pihak kedua dalam perjanjian sewa menyewa tersebut yaitu sebagai penyewa, sampai saat ini masih memerlukan dan menggunakan tanah objek perkara, dan hal ini sudah memenuhi ketentuan dalam keterangan perjanjian sewa menyewa yang kami buat pada Tanggal 7 Juni 1974. Tidak ada sedikitpun kami menyalahi atau mengingkari terhadap perjanjian yang telah kami sepakati bersama, demikian juga tentang harga sewanya selalu kami bayar penuh setiap tahunnya dan Penggugat telah menerimanya, kecuali pada 2 (dua) tahun terakhir ini Penggugat sendiri yang tidak datang mengambil harga sewa padahal kami selalu mempersiapkan sebagaimana biasanya. Jadi oleh karena itu tidak ada tindakan/perbuatan Turut Tergugat yang melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Sehingga timbul pertanyaan atas dasar/alasan hukum apa Penggugat memohon kepada Pengadilan agar Turut Tergugat di hukum untuk mematuhi dan mentaati putusan dan juga agar Turut Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara.

Berdasarkan pada uraian Turut Tergugat tersebut di atas, sudah barang tentu Turut Tergugat memohon kepada Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini secermat mungkin, sehingga dapat memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut.

M.E.N.G.A.D.I.L.I

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ataupun setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini :

Menimbang, bahwa Penggugat tidak akan mengajukan lagi Replik, dan mohon pemeriksaan di lanjutkan dengan pemeriksaan bukti-bukti surat dan saksi-saksi :

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat, Foto Copy yang telah digalisir dan dibubuhi materai dengan cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya yaitu :

1. Sertifikat .....

1. Sertifikat hak milik atas nama RAZALI IBRAHIM Nomor : 01.07.81.1.00002, tertangal 23 September 1996 bukti Penggugat I.
2. Surat keterangan sewa menyewa, tertanggal 7 Juni 1974 bukti Penggugat II.

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Penggugat telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi dipersidangan dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi HANAFIAH
  - Bahwa benar saksi tidak ada hubungan famili dan hubungan kerja dengan kedua belah pihak.
  - Bahwa benar tanah terpekara disewa oleh tergugat (Alm. Sulaiman Yusuf) seumur hidup.
  - Bahwa benar, tanah berperkara tersebut milik Ibrahim Yusuf (Ayah Penggugat) itu saksi ketahui sejak saksi berumur 12 tahun
  - Bahwa benar, sewa tanah tersebut sebanyak 500 kg padi pertahun.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa Foto Copy yang telah digalisir dan di bubuhi materai dengan cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya yaitu :

1. Surat keterangan sewa menyewa tertanggal 7 Juni 1974, bukti T.I.
2. Kwintansi pembayaran sewa tanah mulai Tanggal 1 Juli 1999 sampai dengan 1 Juli 2000, tertanggal 5 Pebruari 2001, bukti T.II
3. Kwintansi pembayaran sewa tanah mulai Tanggal 1 Juli 2000 sampai dengan Tanggal 1 Juli 2001, tertanggal 1 agustus 2001 bukti T.III.

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, tergugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi dipersidangan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi M. SAYUTI.

- Bahwa benar, saksi tidak ada hubungan famili dan hubungan kerja dengan kedua belah pihak.
- Bahwa benar, yang di permasalahkan dalam perkara ini masalah sewa-menyewa tanah yang terletak di Desa Alue Kec. Peudada, Kab. Bireuen.
- Bahwa benar, menurut cerita Sulaiman Yusuf tanah milik Ibrahim Raof telah disewanya selama ia sanggup menyewanya.
- Bahwa benar, sewanya 500 kg padi pertahun.
- Bahwa benar, selama Sulaiman Yusuf hidup sewa tanah tersebut lancar pembayarannya.

2. Saksi .....

2. Saksi H. M. DAUD ALI

- Bahwa benar, saksi tidak ada hubungan famili dan hubungan kerja dengan kedua belah pihak.
- Bahwa benar, sewa tanah terpekara tersebut sebanyak 500 kg padi pertahunnya.
- Bahwa benar, menurut cerita Sulaiman Yusuf tanah tersebut di sewa tanpa batas waktunya.
- Bahwa benar, selama Sulaiman Yusuf hidup sewanya lancar.
- Bahwa benar, di atas tanah sewa tersebut juga telah dibangun kios sebanyak empat bangunan.
- Bahwa benar, kios tersebut dibangun sebelah 2 Tahun, bangunan kilang padi tersebut di dirikan.
- Bahwa benar, sejak Sulaiman Yusuf masih hidup pernah diminta untuk mengakhiri sewa menyewa tersebut oleh Ibrahim Raof kira-kira lebih 5 (lima) tahun yang lalu.

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah mengajukan 1 kesimpulan secara tertulis tanggal 1 Oktober 2003, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, dan dianggap termuat dalam putusan ini :

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak mohon putusan :

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian di dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang telah tercatat dalam berita acara pemeriksaan di persidangan perkara ini dapatlah dianggap ikut dipertimbangkan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi Tergugat :

- Bahwa mengenai Subjek hukum dalam perkara ini tidak lengkap (tidak lengkapnya tergugatnya) adalah merupakan wewenang Penggugat sendiri untuk menggugat. Oleh karena itu dengan alasan eksepsi tersebut haruslah ditolak :
- Bahwa mengenai eksepsi-eksepsi lainnya, sudah memasuki pokok perkara dan akan dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara, bukan dalam tahab eksepsi, oleh karena itu alasan eksepsi tersebut haruslah ditolak :

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas :

Menimbang, bahwa pokok Gugatan penggugat adalah mengenai perjanjian sewa menyewa sebidang tanah yang diatasnya telah dibangun pabrik Gilingan padi, kios dan

Bangunan .....

bangunan rumah yang terletak di Desa Meunasah alue, Kecamatan Peudada, Kabupaten Bireuen :

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Gugatannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa tanah yang disewakan tersebut adalah tanah milik penggugat I (Razali bin Ibrahim) yang diperolehnya dari hibah Ayah Penggugat (Ibrahim bin Raof) Penggugat II.
2. Bahwa pada Tanggal 7 Juni 1974 tanah tersebut telah disewakan oleh Ayah Penggugat kepada Sulaiman bin Yusuf untuk didirikan bangunan kilang padi, dan pada tahun 1999 Sulaiman bin Yusuf meninggal dunia, oleh karenanya hubungan sewa menyewa menjadi putus tetapi objek tanah tersebut tetap dikuasai oleh ahli waris dari Alm. Sulaiman bin Yusuf (Tergugat-tergugat).
3. Bahwa di atas tanah tersebut juga telah dibangun berupa kios dan bangunan rumah yang telah disewakan oleh tergugat kepada pihak lain, tanpa seizin Penggugat, sehingga hal ini merupakan perbuatan melawan hukum :
4. Bahwa Penggugat tidak menerima uang sewa tapi sejak tahun 2002 dan berkeinginan untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut :

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti berupa 2 (dua) buah bukti surat dan seorang saksi :

Menimbang, bahwa Gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, oleh karena itu menjadi kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya :

Menimbang, bahwa ada dalil Gugatan penggugat yang tidak dibantah oleh Tergugat yaitu tentang kepemilikan tanah sewa tersebut, karena Tergugat hanya menikmati hak sewanya saja, bukan berarti menguasai secara kepemilikan oleh karena dalil tersebut di benarkan oleh Tergugat :

Menimbang, bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan hubungan hukum sewa menyewa putus dengan meninggalnya Sulaiman bin Yusuf (ayah Tergugat-tergugat) dalam hal ini Tergugat membantahnya dengan menyebutnya bahwa dalam surat perjanjian sewa menyewa tertanggal 7 Juni 1974, yang isinya pada butir b. disebutkan "bahwa pihak kedua (penyewa) boleh menggunakan tanah sepanjang pihak kedua (penyewa) memerlukannya atau selama bangunan milik pihak kedua (penyewa) masih berada di atas tanah tersebut :

Menimbang, bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat tersebut di atas surat tergugat juga membantah, bahwa surat tergugat masih memerlukan dan menggunakan tanah objek perkara tersebut sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat pada Tanggal 7 Juni 1974 serta tidak ada tindakan/perbuatan turut Tergugat yang merugikan Penggugat :

Menimbang .....

Menimbang, bahwa atas perbuatan tergugat telah membangun kios dan bangunan rumah di atas tanah sewa tersebut, dan menyewakan lagi kepada pihak lain tanpa seizin Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, hal ini dilakukan sejak Tahun 1982 sampai dengan Tahun 2001, yang sewanya tidak dibayar dan diperhitungkan pertahun Rp.5.000.000,- X 9 Tahun Rp.45.000.000,- :

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menerima lagi uang sewa sejak Tahun 2002 dari Tergugat dalam hal ini tergugat membantahnya bahwa Penggugat sendiri yang tidak pernah datang memungut harga sewanya, sebagaiman biasa padahal Tergugat selalu menunggu dan telah mempersiapkan biaya sewanya :

Menimbang, bahwa dari bukti P.I, benar tanah sewa tersebut adalah milik Penggugat I (Razali bin Ibrahim) yang dihibah dari ayah penggugat (Ibrahim Raof).

Menimbang, bahwa dari bukti P.II, antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi perjanjian sewa menyewa sebidang tanah untuk dibangun kilang padi yang terletak di Desa Meunasah Alue, Kecamatan Peudada, dimana dalam perjanjian tersebut juga telah diperbaharui yaitu mengenai harga sewa dari 500 kg padi pertahun menjadi 800 kg padi pertahun ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Hanafiah yang dihadirkan oleh Penggugat menyatakan :

Bahwa saksi tahu tanah yang disewakan tersebut adalah milik Ibrahim Raof

Bahwa saksi tahu, sewa tanah tersebut antara penggugat dengan Tergugat adalah seumur hidup.

Menimbang, bahwa dari bukti T.I, sama seperti apa yang diajukan oleh Penggugat yaitu P.II yang menerangkan tentang perjanjian sewa menyewa ;

Menimbang, bahwa dari bukti T.2, Tertanggal 5-2-2001 dapat diketahui bahwa sewa tanah tahun 1999 sampai dengan Tahun 2000 telah lunasi oleh Tergugat : I

Menimbang, bahwa dari T.3 Tertanggal 1-8-2001 tanah dari Tahun 2000 sampai 2001 telah lunasi oleh Tergugat :

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi M. Sayuti yang dihadirkan oleh Tergugat menyatakan :

- Bahwa saksi tahu dari Alm. Sulaiman bahwa tanah berperkara telah disewa oleh Alm. Sulaiman selama sanggup menyewanya.
- Bahwa benar saksi tidak tahu batas perjanjian sewa menyewa tersebut :

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi H. M. Daud Ali yang dihadirkan oleh Tergugat menyatakan :

Bahwa .....

- Bahwa saksi tahu dari cerita Alm Sulaiman Yusuf bahwa sewa tanah tersebut tanpa batas waktu.
- Bahwa saksi tahu tanah sewa tersebut pernah diminta kembali oleh Ibrahim Raof selama (Alm) Sulaiman masih hidup.

Menimbang, bahwa Penggugat bersedia membantu biaya pemintahan bangunan kilang padi di atas tanah sewa tersebut sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) tetapi tergugat tidak bersedia, akan tetapi tergugat bersedia menjual bangunan kilang padi tersebut kepada penggugat sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta), atas hal tersebut penggugat menyatakan tidak punya uang untuk membelinya.

Menimbang, bahwa penggugat juga menawarkan tanah yang disewa tersebut untuk dibeli oleh tergugat sebesar Rp. 200.000/meter, akan tetapi tergugat hanya mampu membeli sebesar Rp. 50.000/meternya :

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka selanjutnya Pengadilan berkesimpulan :

- Bahwa benar tanah yang disewakan oleh Penggugat kepada tergugat adalah milik Razali bin Ibrahim sesuai dengan sertifikat hak milik No.01.07.81.21.1.00002 tertanggal 24 September 1996 dan juga tidak dibantah oleh tergugat maka terhadap petikum gugatan angka 3 dapat dikabulkan ;
- Bahwa tindakan tergugat membangun kios dan bangunan rumah untuk disewakan kepada pihak lain, diatas tanah sewa tersebut adalah perbuatan melawan hukum, karena tanpa seizin dari Penggugat dan tidak membayar uang sewanya kepada Penggugat ;
- Bahwa penggugat tidak menerima/Pemunggat sewa atas tanah tersebut sejak Tahun 2002 sampai 2003, di karenakan Penggugat tidak datang mengambil sewa tersebut kepada tergugat sedangkan tergugat telah menyediakannya ;
- Bahwa benar terhadap perjanjian sewa menyewa tersebut telah dibuat secara tertulis tetapi, tidak secara tegas disebutkan kapan berakhirnya sewa menyewa tersebut ;
- Bahwa benar perjanjian sewa menyewa tersebut telah berlangsung sejak Tanggal 7 Juni 1974, dan pada Tahun 1999, Sulaiman bin Yusuf selaku pihak penyewa telah meninggal dunia, dan perjanjian sewa menyewa tersebut di teruskan oleh ahli warisnya;
- Bahwa benar, perjanjian sewa menyewa tersebut pernah dimintakan pengakhirannya oleh Penggugat II (Ibrahim bin Raof) semasa Sulaiman bin Yusuf masih hidup, karena dipandang. Sudah cukup terlalu lama, tetapi pengakhiran sewa menyewa tersebut tidak tercapai ;
- Bahwa benar, perjanjian sewa menyewa tersebut sudah berlangsung cukup lama yaitu mulai tahun 1974 sampai dengan Tahun 2003, dimana Tergugat telah banyak mengambil

Hasil .....

hasil dari usaha penggilingan padi tersebut, maka sudah patut dan dianggap pantas berdasarkan kebiasaan setempat perjanjian sewa menyewa tersebut dapat diakhiri ;

Menimbang, oleh karena terhadap dalil pokok gugatan Penggugat telah cukup alasan untuk di terima maka terhadap petikum gugatan angka 2 dan 4 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petikun angka 5,6,7 dan 8 dari Penggugat dapat dikesampingkan karena tidak cukup alasan untuk dilaksanakan oleh karenanya petikum tersebut harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, oleh karena Tergugat-tergugat dan turut tergugat sebagai pihak yang dikalahkan, maka kepada Tergugat-tergugat dan turut tergugat di hukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terhadap gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan sebahagian :

Memperhatikan pasal-pasal dari Perundang-undangan yang bersangkutan serta berdasarkan azas keputusan dan di anggap pantas dari kebiasaan setempat :

MENGADILI

Dalam Eksepsi ;

- Menolak Eksepsi dari Tergugat-tergugat seluruhnya :

Dalam pokok perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian :
- Menyatakan hubungan sewa-menyewa objek perkara telah berakhir dengan meninggalnya ayah Tergugat (Alm SulaimannYusuf)
- Menyatakan objek perkara milik Penggugat I (Razali bin Ibrahim)
- Menyatakan tindakan Tergugat menyewakan objek perkara adalah perbuatan melawan hukum
- Menghukum Tergugat dan turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 240.000.-

Demikianlah di putuskan pada hari ini : Rabu Tanggal 22 Oktober 2003 oleh kami M. NAZIR, SH Hakim Pengadilan negeri Bireuen, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bireuen No.1/Pdt.G/2002/PN-Bir tertanggal 10 Juni 2003 mengenai penunjuk Hakim Tunggal.

Putusan .....

putusan mana pada hari itu juga di ucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim yang sama dengan dibantu oleh MEGAWATI, SH selaku Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat-tergugat dan turut tergugat.

Panitera Pengganti	Hakim
MEGAWATI, SH	M. NAZIR, SH

PERINCIAN BIAYA :

1. Administrasi	Rp.	50.000,-
2. Panggilan	Rp.	175.000,-
3. Redaksi	Rp.	3.000,-
4. Materai	Rp.	6.000,-
5. Sumpah	Rp.	6.000,-
Jumlah	Rp.	240.000,-